



KPMG Audit SRL  
Victoria Business Park  
DN1, Soseaua Bucuresti-Ploiesti nr. 69-71  
Sector 1

P.O. Box 18-191  
Bucharest 013685  
Romania  
Tel: +40 (372) 377 800  
Fax: +40 (372) 377 700  
[www.kpmg.ro](http://www.kpmg.ro)

## Raportul auditorului independent

### Catre Actionarii SEFERCO DEVELOPMENT SA

Bvd. Mircea Eliade, nr. 18, etaj 5, camera 9, sector 1, Bucuresti  
Cod unic de inregistrare: 24228996

#### Opinie

1. Am auditat situatiile financiare anexate ale societatii SEFERCO DEVELOPMENT SA ("Societatea") care cuprind bilantul prescurtat la data de 31 decembrie 2019, contul de profit si pierdere pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data, precum si un sumar al politicilor contabile semnificative si alte note explicative.
2. Situatiile financiare la data de si pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2019 se identifica astfel:
  - Activ net/Total capitaluri proprii: 172.637.297 lei
  - Profitul net al exercitiului financiar: 6.714.251 lei
3. In opinia noastra, situatiile financiare anexate ofera o imagine fidela a pozitiei financiare a Societatii la data de 31 decembrie 2019 precum si a performantei sale financiare pentru exercitiul financiar incheiat la aceasta data, in conformitate cu Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 1802/2014 pentru aprobarea Reglementarilor contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate cu modificarile ulterioare ("OMFP nr. 1802/2014").

#### **Baza pentru opinie**

4. Am desfasurat auditul nostru in conformitate cu Standardele Internationale de Audit („ISA”) si Legea nr.162/2017 („Legea”). Responsabilitatile noastre in baza acestor standarde si reglementari sunt descrise detaliat in sectiunea *Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare* din raportul nostru. Suntem independenti fata de Societate, conform *Codului Etic International pentru Profesioniistii Contabili (inclusiv Standardele Internationale privind Independenta)* emis de *Consiliul pentru Standarde Internationale de Etica pentru Contabili („codul IESBA”)* si conform cerintelor de etica profesionala relevante pentru auditul situatiilor financiare din Romania, inclusiv Legea, si ne-am indeplinit celelalte responsabilitati de etica profesionala, conform acestor cerinte si conform codului IESBA. Credem ca probele de audit pe care le-am obtinut sunt suficiente si adecvate pentru a furniza o baza pentru opinia noastra.

#### **Alte aspecte – Aria de aplicabilitate a auditului**

5. Situatiile financiare ale Societatii pentru exercitiul financiar incheiat la 31 decembrie 2018 au fost auditate de un alt auditor care a exprimat o opinie nemodificata asupra acelor situatii financiare in data de 30 mai 2019.

#### **Alte informatii – Raportul de gestiune al administratorului pentru anul 2019 (“Raportul Consiliului de administratie”)**

6. Consiliul de administratie este responsabil pentru intocmirea si prezentarea altor informatii. Acele alte informatii cuprind Raportul Consiliului de administratie, dar nu cuprind situatiile financiare si raportul auditorului cu privire la acestea.

Opinia noastra cu privire la situatiile financiare nu acopera acele alte informatii si, cu exceptia cazului in care se mentioneaza explicit in raportul nostru, nu exprimam niciun fel de concluzie de asigurare cu privire la acestea.

In legatura cu auditul situatiilor financiare, responsabilitatea noastra este sa citim acele alte informatii si, in acest demers, sa apreciem daca acele alte informatii sunt semnificativ neconcordante cu situatiile financiare sau cu cunostintele pe care noi le-am obtinut in cursul auditului, sau daca ele par a fi denaturate semnificativ.

In ceea ce priveste Raportul Consiliului de administratie am citit si raportam daca Raportul Consiliului de administratie este intocmit, in toate aspectele semnificative, in conformitate cu OMFP nr. 1802/2014, punctele 489-492 din Reglementarile contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate.

In baza exclusiv a activitatilor care trebuie desfasurate in cursul auditului situatiilor financiare, in opinia noastra:

- a) Informatiile prezentate in Raportul Consiliului de administratie pentru exercitiul financiar pentru care au fost intocmite situatiile financiare sunt in concordanta, in toate aspectele semnificative, cu situatiile financiare;
- b) Raportul Consiliului de administratie a fost intocmit, in toate aspectele semnificative, in conformitate cu OMFP nr. 1802/2014, punctele 489-492 din Reglementarile contabile privind situatiile financiare anuale individuale si situatiile financiare anuale consolidate.

In plus, in baza cunostintelor si intelegerii noastre cu privire la Societate si la mediul acesteia, obtinute in cursul auditului, ni se cere sa raportam daca am identificat denaturari semnificative in Raportul Consiliului de administratie. Nu avem nimic de raportat cu privire la acest aspect.

### **Responsabilitatile conducerii si ale persoanelor responsabile cu guvernanta pentru situatiile financiare**

7. Conducerea Societatii este responsabila pentru intocmirea situatiilor financiare care sa ofere o imagine fidela in conformitate cu OMFP nr. 1802/2014 si pentru acel control intern pe care conducerea il considera necesar pentru a permite intocmirea de situatii financiare lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de frauda, fie de eroare.
8. In intocmirea situatiilor financiare, conducerea este responsabila pentru evaluarea capacitatii Societatii de a-si continua activitatea, pentru prezentarea, daca este cazul, a aspectelor referitoare la continuitatea activitatii si pentru utilizarea contabilitatii pe baza continuitatii activitatii, cu exceptia cazului in care conducerea fie intentioneaza sa lichideze Societatea sau sa opreasca operatiunile, fie nu are nicio alta alternativa realista in afara acestora.
9. Persoanele responsabile cu guvernanta sunt responsabile pentru supravegherea procesului de raportare financiara al Societatii.

### **Responsabilitatile auditorului intr-un audit al situatiilor financiare**

10. Obiectivele noastre constau in obtinerea unei asigurari rezonabile privind masura in care situatiile financiare, in ansamblu, sunt lipsite de denaturari semnificative, cauzate fie de frauda, fie de eroare, precum si in emiterea unui raport al auditorului care include opinia noastra. Asigurarea rezonabila reprezinta un nivel ridicat de asigurare, dar nu este o garantie a faptului ca un audit desfasurat in conformitate cu ISA va detecta intotdeauna o denaturare semnificativa, daca aceasta exista. Denaturarile pot fi cauzate fie de frauda, fie de eroare si sunt considerate semnificative daca se poate preconiza, in mod rezonabil, ca acestea, individual sau cumulativ, vor influenta deciziile economice ale utilizatorilor, luate in baza acestor situatii financiare.
11. Ca parte a unui audit in conformitate cu ISA, exercitam rationamentul profesional si mentinem scepticismul profesional pe parcursul auditului. De asemenea:
  - Identificam si evaluam riscurile de denaturare semnificativa a situatiilor financiare, cauzata fie de frauda, fie de eroare, proiectam si executam proceduri de audit ca raspuns la respectivele riscuri si obtinem probe de audit suficiente si adecvate pentru a furniza o baza pentru opinia noastra. Riscul de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de frauda este mai ridicat decat cel de nedetectare a unei denaturari semnificative cauzate de eroare, deoarece fraudarea poate presupune intelegeri secrete, fals, omisiuni intentionate, declaratii false si evitarea controlului intern.
  - Intelegem controlul intern relevant pentru audit, in vederea proiectarii de proceduri de audit adecvate circumstantelor, dar fara a avea scopul de a exprima o opinie asupra eficacitatii controlului intern al Societatii.
  - Evaluam gradul de adecvare a politicilor contabile utilizate si caracterul rezonabil al estimarilor contabile si al prezentarilor aferente de informatii realizate de catre conducere.
  - Formulam o concluzie cu privire la gradul de adecvare a utilizarii de catre conducere a contabilitatii pe baza continuitatii activitatii si determinam, pe baza probelor de audit obtinute, daca exista o incertitudine semnificativa cu privire la evenimente sau conditii care ar putea genera indoilei semnificative privind capacitatea Societatii de a-si continua activitatea. In cazul in care concluzionam ca exista o incertitudine semnificativa, trebuie sa atragem atentia in raportul auditorului asupra prezentarilor aferente din situatiile financiare sau, in cazul in care aceste prezentari sunt neadecvate, sa ne modificam opinia. Concluziile noastre se bazeaza pe probele de audit obtinute pana la data raportului auditorului. Cu toate acestea, evenimente sau conditii viitoare pot determina Societatea sa nu isi mai desfasoare activitatea in baza principiului continuitatii activitatii.
  - Evaluam in ansamblu prezentarea, structura si continutul situatiilor financiare, inclusiv prezentarile de informatii, si masura in care situatiile financiare reflecta tranzactiile si evenimentele care stau la baza acestora intr-o maniera care sa rezulte intr-o prezentare fidela.
12. Comunicam persoanelor responsabile cu guvernanta, printre alte aspecte, aria planificata si programarea in timp a auditului, precum si principalele constatari ale auditului, inclusiv orice deficiente semnificative

ale controlului intern, pe care le identificam pe parcursul auditului.

#### Alte aspecte

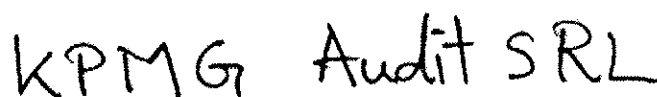
13. Acest raport al auditorului independent este adresat exclusiv acționarilor Societății, în ansamblu. Auditul nostru a fost efectuat pentru a putea raporta acționarilor Societății acele aspecte pe care trebuie să le raportăm într-un raport de audit financiar, și nu în alte scopuri. În măsura permisă de lege, nu acceptăm și nu ne asumăm responsabilitatea decât față de Societate și de acționarii acesteia, în ansamblu, pentru auditul nostru, pentru acest raport sau pentru opinia formulată.

Pentru și în numele KPMG Audit S.R.L.:

**DRAGOI MONICA-IULIANA**

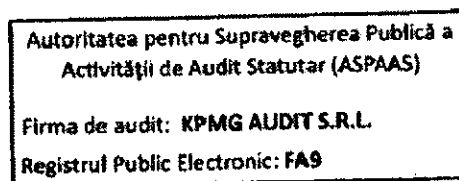
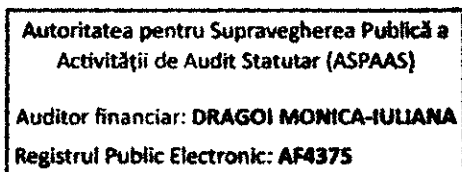


înregistrat în registrul public electronic al auditorilor financiari și firmelor de audit cu numărul AF4375



înregistrat în registrul public electronic al auditorilor financiari și firmelor de audit cu numărul FA9

București, 31 august 2020



**SEFERCO DEVELOPMENT SA**

**SITUAȚII FINANCIARE ANUALE**

**PENTRU ANUL ÎNCHEIAT LA  
31 DECEMBRIE 2019**

**Întocmite în conformitate cu Ordinul Ministrului  
Finanțelor Publice al României nr. 1802/2014 pentru  
aprobarea Reglementarilor contabile privind situațiile  
financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale  
consolidate, cu modificările ulterioare**

**SEFERCO DEVELOPMENT SA**

**SITUAȚII FINANCIARE ANUALE**

**31 DECEMBRIE 2019**

---

**CUPRINS**

**PAGINA**

Bilanț prescurtat

1 - 2

Contul de profit și pierdere

3 - 4

Note explicative la situațiile financiare

5 - 22

Județul BUCUREȘTI  
 Entitatea SEFERCO DEVELOPMENT SA  
 Adresa: localitatea BUCUREȘTI  
 sectorul: 1, str. BD.MIRCEA ELIADE nr. 18  
 bl. - sc. - Et.5 camera 19  
 Telefon 0213002821, fax 0213123038  
 Număr în registrul comerțului J40/12667/2008

Forma de proprietate PRIVATA  
 Activitatea preponderentă  
 (denumire clasă CAEN) Inchirierea și  
 subinchirierea bunurilor imobiliare proprii  
 sau închiriate  
 cod clasă CAEN 6820  
 Cod unic de înregistrare  
 24228996

**BILANȚ PRESCURTAT**

**(Cod 10)**

	Rând	Nota	31 decembrie 2018 (lei)	31 decembrie 2019 (lei)
A. ACTIVE IMOBILIZATE				
II. IMOBILIZĂRI CORPORALE	02	1 b)	215.716.538	223.987.301
TOTAL	04		215.716.538	223.987.301
B. ACTIVE CIRCULANTE				
I. STOCURI	05		-	-
II. CREATŢE	06a		286.496	350.083
III. INVESTIȚII PE TERMEN SCURT	07		-	9.265.701
IV. CASA ȘI CONTURI LA BĂNCI	08		4.298.496	3.664.514
TOTAL	09		4.584.992	13.280.298
C. CHELTUIELI ÎN AVANS	10		104.201	88.263
1. Sume de reținut într-o perioadă de până la un an	11		104.201	88.263
D. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ DE PÂNĂ LA UN AN	13		6.586.175	64.718.565
E. ACTIVE CIRCULANTE NETE/ DATORII CURENTE NETE	14		(1.896.982)	(51.350.004)
F. TOTAL ACTIVE MINUS DATORII CURENTE	15		213.819.556	172.637.297
G. DATORII: SUMELE CARE TREBUIE PLĂTITE ÎNTR-O PERIOADĂ MAI MARE DE UN AN	16		60.150.440	
H. PROVIZIOANE	17			

## SEFERCO DEVELOPMENT SA

## BILANȚ PRESCURTAT

31 DECEMBRIE 2019

	Rând	Nota	31 decembrie 2018 (lei)	31 decembrie 2019 (lei)
J. CAPITALURI PROPRII				
I. CAPITAL SUBSCRIS	29		90.000	90.000
1. Capital subscris vărsat	30		90.000	90.000
II. PRIME DE CAPITAL	35		-	-
III. REZERVE DIN REEVALUARE	36	1	138.332.789	148.418.439
IV. REZERVE	37		18.000	18.000
V. PROFITUL SAU PIERDEREA REPORTAT(Ă) Sold C	41		7.050.828	17.396.607
VI. PROFITUL SAU PIERDEREA EXERCITIULUI FINANCIAR Sold C	43		8.177.499	6.714.251
CAPITALURI PROPRII - TOTAL	46		153.669.116	172.637.297
CAPITALURI - TOTAL	49		153.669.116	172.637.297

Autorizate și semnate în numele Consiliului de Administrație la data de 31.08.2020 de către:

ADMINISTRATOR  
PAVLOU KONSTANTINOS  
Semnătura \_\_\_\_\_

PSYCHOGYIOS SPYRIDON  
Semnătura \_\_\_\_\_

Ștampila unității \_\_\_\_\_

ÎNTOCMIT,  
KRESTON ROMANIA SRL  
Calitatea: Contract nr.140/05.10.2007  
Semnătura \_\_\_\_\_  
Nr. de înregistrare în organismul profesional  
Autorizație OECZAR nr. 14116  
Ștampila unității \_\_\_\_\_



## SEFERCO DEVELOPMENT SA

## CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

(Cod 20)

## PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

	Rând	Nota	2018 (lei)	2019 (lei)
1. Cifra de afaceri netă	01		<u>20.627.356</u>	<u>21.385.414</u>
Producția vândută	02		20.627.356	21.385.414
4. Venituri din reevaluarea imobilizărilor corporale	10		-	-
7. Alte venituri din exploatare	13		-	-
<b>VENITURI DIN EXPLOATARE – TOTAL</b>	<b>16</b>		<b>20.627.356</b>	<b>21.385.414</b>
8. a) Cheltuieli cu materiile prime și materialele consumabile	17		-	-
Alte cheltuieli materiale	18		4.041	2.029
b) Alte cheltuieli externe (cu energie și apă)	19		2.269.368	2.345.903
9. Cheltuieli cu personalul, din care:	22		<u>182.323</u>	<u>188.691</u>
a) Salarii și indemnizații	23		178.085	184.304
b) Cheltuieli cu asigurările și protecția socială	24		4.238	4.387
10. a) Ajustări de valoare privind imobilizările corporale și necorporale	25		<u>3.619.574</u>	<u>3.983.167</u>
a.1) Cheltuieli	26		3.619.574	3.983.167
11. Alte cheltuieli de exploatare	31		<u>4.395.546</u>	<u>3.779.539</u>
11.1 Cheltuieli privind prestațiile externe	32		3.375.054	2.848.924
11.2 Cheltuieli cu alte impozite, taxe și vărsăminte asimilate; cheltuieli reprezentând transferuri și contribuții datorate în baza unor acte normative speciale	33		930.483	930.583
11.6 Alte cheltuieli	37		9	32
Ajustări privind provizioanele	39		-887.440	-
- Cheltuieli	40		-	-
- Venituri	41		<u>887.440</u>	<u>-</u>
<b>CHELTUIELI DE EXPLOATARE – TOTAL</b>	<b>42</b>		<b>9.493.412</b>	<b>10.299.329</b>
<b>PROFITUL SAU PIERDEREA DIN EXPLOATARE</b>				
- Profit	43		11.133.944	11.086.085
13. Venituri din dobânzi	47		58.851	85.327
- din care, veniturile obținute de la entitățile afiliate	48		-	-
15. Alte venituri financiare	50		<u>892.312</u>	<u>463.732</u>
<b>VENITURI FINANCIARE – TOTAL</b>	<b>52</b>		<b>951.163</b>	<b>549.059</b>

## SEFERCO DEVELOPMENT SA

## CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE

(Cod 20)

## PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

	Rând Nota	2018 (lei)	2019 (lei)
17. Cheltuieli privind dobânzile - din care, cheltuielile în relația cu entitățile afiliate	56 57	1.196.147 -	1.164.608 1.164.608
18. Alte cheltuieli financiare	58	978.968	2.064.369
CHELTUIELI FINANCIARE – TOTAL	59	2.175.115	3.228.977
PROFITUL SAU PIERDEREA FINANCIAR(Ă)			
- Pierdere	61	1.223.952	2.679.918
VENITURI TOTALE	62	21.578.519	21.934.473
CHELTUIELI TOTALE	63	11.668.527	13.528.306
18. PROFIT SAU PIERDEREA BRUT(Ă)			
- Profit	64	9.909.992	8.406.167
19. Impozitul pe profit	66	1.732.493	1.691.916
21. PROFITUL SAU PIERDEREA NET(Ă) A EXERCITIULUI FINANCIAR			
- Profit	68	8.177.499	6.714.251

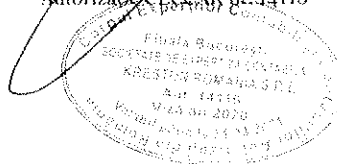
Autorizate și semnate în numele Consiliului de Administrație la data de 31.08.2020 de către:

ADMINISTRATOR  
PAVLOU KONSTANTINOS  
Semnătura \_\_\_\_\_

PSYCHOGYIOS SPYRIDON  
Semnătura \_\_\_\_\_

Ștampila unității

ÎNTOCMIT  
KRESTON ROMANIA SRL  
Calitatea: Contract nr. 140/2010.2007  
Semnătura \_\_\_\_\_  
Nr. de înregistrare în organismul profesional  
Autorizație CECCAR nr. 14116



## SEFERCO DEVELOPMENT SA

### NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

#### PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

---

#### ENTITATEA CARE RAPORTEAZĂ

Aceste situații financiare sunt prezentate de Seferco Development SA („Societatea”). Societatea s-a înființat prin divizare parțială în anul 2008 a societății BOB Development SRL, sub forma juridică de societate cu răspundere limitată (S.R.L.) cu un capital privat la înființare de 1.500 lei, având codul fiscal R24228996, înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr. J40/12667/2008. Conform Hotărârii Generale a Asociaților din data de 25 iulie 2008 societatea își schimbă forma juridică din S.R.L. în S.A., societate pe acțiuni și ca urmare a acestei transformări, în toate documentele emise de societate numele său va fi Seferco Development S.A.

Sediul social al Societății este în București, sector 1, bd. Mircea Eliade, nr. 18, etaj 5, camera 9.

Până la data de 17.05.2019, Societatea a făcut parte din grupul Fairfax Financial Holdings Limited. În data de 17.05.2019, acționarul majoritar al Grivalia Properties REIC s-a schimbat de la grupul Fairfax Financial Holdings Limited la grupul Eurobank Ergasias SA. Astfel, începând cu această dată, nici Eliade Tower SA nu mai face parte din grupul Fairfax Financial Holdings Limited și a intrat în grupul de companii Eurobank Ergasias SA, schimbându-se astfel și structura companiilor afiliate societății.

În data de 30.05.2019 s-a decis modificarea Actul Constitutiv al societății, astfel s-a decis modificarea acționarului Grivalia Properties Real Estate Investment Company cu acționarul EUROBANK ERGASIAS S.A.

Aceste modificări au fost detaliate în nota de părți afiliate 8 f).

#### 1 ACTIVE IMOBILIZATE

##### a) Imobilizări necorporale

La 31 decembrie 2019 Societatea nu deține imobilizări necorporale.

##### b) Imobilizări corporale

	<b>Alte instalații, utilaje și mobilier (lei)</b>	<b>Investiții imobiliare (lei)</b>	<b>Total (lei)</b>
<b>Valoarea brută</b>			
Sold la 1 ianuarie 2019	29.182	215.710.039	215.739.221
Creșteri din reevaluare	-	75.052.586	75.052.586
Eliminarea amortizării la reevaluare	-	<u>(66.778.178)</u>	<u>(66.778.178)</u>

Notele explicative de la 1 la 10 fac parte integrantă din situațiile financiare.

**SEFERCO DEVELOPMENT SA****NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE****PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019**

Sold la 31 decembrie 2019	29.182	223.984.447	224.013.629
<b>Ajustări de valoare cumulate</b>			
Sold la 1 ianuarie 2019	22.683	-	22.683
Ajustări înregistrate în cursul exercițiului	3.645	3.979.522	3.983.167
Eliminarea amortizării la reevaluare	-	(3.979.522)	(3.979.522)
Sold la 31 decembrie 2019	26.328	-	26.328
<b>Valoarea contabilă netă</b>			
<b>la 1 ianuarie 2019</b>	<u>6.499</u>	<u>215.710.939</u>	<u>215.716.538</u>
<b>Valoarea contabilă netă</b>			
<b>la 31 decembrie 2019</b>	<u>2.854</u>	<u>223.984.447</u>	<u>223.987.301</u>

**Reevaluarea investițiilor imobiliare**

Societatea deține o investiție imobiliară care este formată din clădire și teren, situată la adresa Dimitrie Pompeiu, nr 6A, sector 2, București.

Cea mai recentă reevaluare a investițiilor imobiliare a avut loc la 31 decembrie 2019. În urma acestei reevaluări a fost înregistrată o creștere de valoare.

În urma reevaluării, la data de 31.12.2019, a fost înregistrată o scădere a valorii clădirii și o scădere a valorii rezervei din reevaluare cu suma de 62.798.656 lei. De asemenea pentru teren s-a înregistrat o creștere a rezervei din reevaluare cu valoarea de 75.052.585,55 lei, astfel valoarea rezervei constituită anterior a crescut cu valoarea de 12.253.929,73 lei.

În cazul în care investițiilor imobiliare reevaluate ar fi fost înregistrate la cost istoric acestea ar fi avut următoarele valori:

	<b><u>31 decembrie 2018</u></b>	<b><u>31 decembrie 2019</u></b>
	<b>(lei)</b>	<b>(lei)</b>
Cost clădire	87.926.723	87.926.723
Cost gard	652.749	652.749
Cost teren	6.332.412	6.332.412
Ajustări de valoare cumulate	<u>(18.193.369)</u>	<u>(20.004.611)</u>
Valoare netă	<u>76.718.515</u>	<u>74.907.273</u>

Surplusul din reevaluare pentru investiția imobiliară rezultat în urma reevaluărilor de-a lungul timpului este de 148.418.439 lei.

Modificările rezervei de reevaluare pe parcursul exercițiului financiar sunt prezentate astfel:

Notele explicative de la 1 la 10 fac parte integrantă din situațiile financiare.  
6 din 22

SEFERCO DEVELOPMENT SA

NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCIȚIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

	<u>2018</u> <b>(lei)</b>	<u>2019</u> <b>(lei)</b>
Rezerva de reevaluare la începutul exercițiului financiar	121.178.668	138.332.789
Diferențe din reevaluarea realizată în cursul exercițiului financiar	18.959.708	12.253.930
Transferul la rezultatul reportat al surplusului realizat din rezerve din reevaluare	<u>(1.805.527)</u>	<u>(2.168.280)</u>
Rezerva de reevaluare la sfârșitul exercițiului financiar	<u>138.332.789</u>	<u>148.418.439</u>

*Tratamentul în scop fiscal al rezervei din reevaluare*

Conform legislației fiscale din România, până la data de 1 mai 2009 rezervele din reevaluarea imobilizărilor corporale deveneau taxabile doar în momentul în care destinația acestora era schimbată. Ca urmare a modificării codului fiscal, începând cu data de 1 mai 2009 diferențele din reevaluările mijloacelor fixe efectuate după data de 1 ianuarie 2004, care sunt deduse la calculul profitului impozabil prin intermediul amortizării fiscale se impozitează concomitent cu deducerea amortizării fiscale.

**Imobilizări corporale gajate și restricționate**

Imobilul aflat în proprietatea Societății este ipotecat conform contractelor de ipotecă aferente creditelor existente.

**2 PROVIZIOANE**

La data de 31 decembrie 2019, Societatea nu a înregistrat provizioane.

**3 REPARTIZAREA PROFITULUI**

La data de 31.12.2019 a rezultat un profit în valoare de 6.714.251 lei ce va fi repartizat în conformitate cu Hotărârea Adunării Generale a Acționarilor.

## SEFERCO DEVELOPMENT SA

### NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

#### PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

#### 4 SITUAȚIA DATORIILOR

La 31 decembrie 2019, următoarele datorii au exigibilitate sub un an:

	<b>2019</b> <b>(lei)</b>
Sume datorate instituțiilor de credit	<u>63.283.499</u> <u>63.283.499</u>

Pentru împrumutul de mai sus, Societatea a depus garanții constând în: teren și clădire în valoare netă de 223.984.447 lei. Împrumutul este atras de la Eurobank Private Bank Luxembourg și are maturitate pe 19 octombrie 2020.

#### 5 PRINCIPII, POLITICI ȘI METODE DE CONTABILE

Situațiile financiare sunt întocmite cu respectarea următoarelor principii:

- Principiul permanenței metodelor - Politicile contabile și metodele de evaluare sunt aplicate în mod consecvent de la un exercițiu financiar la altul.

- Principiul prudenței - La întocmirea situațiilor financiare anuale, recunoașterea și evaluarea s-a realizat pe o bază prudentă. În contul de profit și pierdere a fost inclus numai profitul realizat la data bilanțului. Datoriile apărute în cursul exercițiului financiar curent sau precedent sunt recunoscute, chiar dacă devin evidente numai între data bilanțului și data întocmirii acestuia. Deprecierile sunt recunoscute, indiferent dacă rezultatul exercițiului financiar este pierdere sau profit. Ajustările pentru depreciere sau pierdere de valoare sunt înregistrate în conturile de cheltuieli, indiferent de impactul asupra contului de profit și pierdere. Actiunile și veniturile nu sunt supraevaluate, iar datoriile și cheltuielile, subevaluate, situațiile financiare fiind neutre și credibile.

- Principiul contabilității de angajamente - Efectele tranzacțiilor și ale altor evenimente sunt recunoscute atunci când tranzacțiile și evenimentele se produc și sunt înregistrate în contabilitate și raportate în situațiile financiare ale perioadelor aferente. Veniturile și cheltuielile sunt aferente exercițiului financiar, indiferent de data încasării veniturilor sau data plății cheltuielilor. În conturile de venituri sunt evidențiate și creanțele pentru care nu a fost întocmită încă factura, respectiv în conturile de cheltuieli sau bunuri, datoriile pentru care nu s-a primit încă factura, pe baza documentelor care atestă livrarea bunurilor, respectiv prestarea serviciilor. Veniturile și cheltuielile care rezultă direct și concomitent din aceeași tranzacție sunt recunoscute simultan în contabilitate, prin asocierea directă între cheltuielile și veniturile aferente, cu evidențierea distinctă a acestor venituri și cheltuieli. Principiul contabilității de angajamente s-a aplicat inclusiv la recunoașterea dobânzii aferente perioadei, indiferent de scadența acesteia.

**SEFERCO DEVELOPMENT SA**

**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE**

**PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019**

---

• Principiul intangibilității - Bilanțul de deschidere pentru fiecare exercițiu financiar corespunde cu bilanțul de închidere al exercițiului financiar precedent. În cazul modificării politicilor contabile și al corectării unor erori aferente perioadelor precedente, nu se modifică bilanțul perioadei anterioare celei de raportare. Înregistrarea pe seama rezultatului reportat a corectării erorilor semnificative aferente exercițiilor financiare precedente, precum și a modificării politicilor contabile nu se consideră încălcarea a principiului intangibilității.

• Principiul contabilității de angajamente - Efectele tranzacțiilor și ale altor evenimente sunt recunoscute atunci când tranzacțiile și evenimentele se produc (și nu pe măsură ce numerarul sa echivalentul său este încasat sau plătit) și sunt înregistrate în contabilitate și raportate în situațiile financiare ale perioadelor aferente.

• Principiul evaluării separate a elementelor de activ și de datorii - Componentele elementelor de active și de datorii sunt evaluate separat.

• Principiul necompensării – Între elementele de active și datorii sau între elementele de venituri și cheltuieli nu sunt efectuate compensări. Toate creanțele și datoriile sunt înregistrate distinct în contabilitate, pe bază de documente justificative. Eventualele compensări între creanțe și datorii față de aceeași entitate efectuate cu respectarea prevederilor legale sunt înregistrate numai după contabilizarea creanțelor și veniturilor, respectiv a datoriilor și cheltuielilor corespunzătoare. În notele explicative sunt prezentate valoarea brută a creanțelor și datoriilor care au făcut obiectul compensării. În cazul schimbului de active, în contabilitate s-a evidențiat distinct operațiunea de vânzare/scoateră din evidență și cea de cumpărare/intrare în evidență, pe baza documentelor justificative, cu înregistrarea tuturor veniturilor și cheltuielilor aferente operațiunilor. Tratatamentul contabil este similar și în cazul prestărilor reciproce de servicii.

• Principiul evaluării la cost de achiziție sau cost de producție - Elementele prezentate în situațiile financiare se evaluează, de regulă, pe baza principiului costului de achiziție sau al costului de producție. În situația în care s-a optat pentru reevaluarea imobilizărilor corporale sau evaluarea instrumentelor financiare la valoarea justă, se aplică prevederile "Evaluarea alternativă la valoarea justă".

• Principiul pragului de semnificație - Când efectele de informații și publicare sunt nesemnificative, societatea se poate abate de la cerințele referitoare la prezentările acestora.

**A Bazele întocmirii situațiilor financiare**

**(1) Informații generale**

Aceste situații financiare au fost întocmite în conformitate cu:

- (i) Legea Contabilității 82/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare;

## SEFERCO DEVELOPMENT SA

### NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

#### PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

---

- (ii) Reglementările contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, aprobate prin Ordinul Ministrului Finanțelor Publice al României 1802/2014 cu modificările ulterioare („OMF 1802”).

În funcție de criteriile de mărime prezentate în OMF 1802, Societatea se încadrează în categoria entităților mici.

Prezentele situații financiare au fost întocmite pe baza convenției costului istoric, cu excepțiile prezentate în continuare în politicile contabile.

- (2) Utilizarea estimărilor

Întocmirea situațiilor financiare cere conducerii Societății să facă estimări și ipoteze care afectează valorile raportate ale activelor și pasivelor, prezentarea activelor și datoriilor contingente la data întocmirii situațiilor financiare și veniturile și cheltuielile raportate pentru respectiva perioadă. Cu toate că aceste estimări sunt făcute de către conducerea Societății pe baza celor mai bune informații disponibile la data situațiilor financiare, rezultatele realizate pot fi diferite de aceste estimări.

- (3) Continuitatea activității

Prezentele situații financiare au fost întocmite în baza principiului continuității activității care presupune că Societatea își va continua activitatea și în viitorul previzibil. Pentru a evalua aplicabilitatea acestei prezumții conducerea analizează previziunile referitoare la intrările viitoare de numerar.

Pe baza acestor analize, conducerea consideră că Societatea va putea să-și continue activitatea în viitorul previzibil și prin urmare aplicarea principiului continuității activității în întocmirea situațiilor financiare este justificată.

Moneda de prezentare a situațiilor financiare

Contabilitatea se ține în limba română și în moneda națională. Elementele incluse în aceste situațiile financiare sunt prezentate în lei.

#### **B Conversia tranzacțiilor în monedă străină**

Tranzacțiile Societății în monedă străină sunt înregistrate la cursurile de schimb comunicate de Banca Națională a României („BNR”) pentru data tranzacțiilor. La finele fiecărei luni, soldurile monetare exprimate într-o monedă străină sunt convertite în lei la cursurile de schimb comunicate de BNR pentru ultima zi bancară a lunii. Câștigurile și pierderile rezultate din decontarea tranzacțiilor într-o monedă străină și din conversia activelor și datoriilor monetare exprimate în monedă străină sunt recunoscute în contul de profit și pierdere, în cadrul rezultatului financiar. Avansurile nu reprezintă elemente monetare și nu



## SEFERCO DEVELOPMENT SA

### NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

#### PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

---

fac obiectul evaluării în funcție de cursul valutar.

#### C Imobilizări corporale

##### (1) Cost/evaluare

Imobilizările corporale cu excepția investițiilor imobilizate sunt evaluate la cost istoric mai puțin amortizarea cumulată și deprecierea de valoare. Investițiile imobiliare se evaluează la metoda costului reevaluat.

La data de 31 decembrie 2019, terenul și clădirea au fost reevaluate conform standardelor de evaluare în vigoare la data evaluării, de către un evaluator autorizat și independent, potrivit legii. Entitățile pot proceda la reevaluarea investițiilor imobiliare existente la sfârșitul exercițiului financiar, astfel încât acestea să fie prezentate în contabilitate la valoarea justă, cu reflectarea rezultatelor acestei reevaluări în situațiile financiare întocmite pentru acel exercițiu. Reevaluarea investițiilor imobiliare se face la valoarea justă de la data bilanțului. Valoarea justă se determină pe baza unor evaluări efectuate, de regulă, de evaluatori autorizați, potrivit legii.

Creșterea valorii contabile rezultată în urma reevaluării se creditează în rezerva din reevaluare dacă nu a existat o descreștere anterioară recunoscută ca o cheltuială aferentă acelui activ sau se înregistrează ca un venit care să compenseze cheltuiala cu descreșterea recunoscută anterior la acel activ. Descreșterea valorii contabile rezultată în urma reevaluării se înregistrează ca o scădere a rezervei de reevaluare în limita soldului creditor al rezervei din reevaluare, iar eventuala diferență rămasă neacoperită se înregistrează ca o cheltuială, respectiv ca o cheltuială cu întreaga valoare a deprecierei, atunci când în rezerva de reevaluare nu e înregistrată o sumă referitoare la acel activ.

Amortizarea cumulată la data reevaluării este eliminată din valoarea contabilă brută a activului și valoarea netă, determinată în urma corectării cu ajustările de valoare, este recalculată la valoarea reevaluată a activului.

Valorile juste ale investițiilor imobiliare reevaluate sunt actualizate cu suficientă regularitate, astfel încât valoarea contabilă să nu difere substanțial de cea care ar fi determinată folosind valoarea justă la data bilanțului.

Întreținerea și reparațiile imobilizărilor corporale se trec pe cheltuieli atunci când apar, iar îmbunătățirile semnificative aduse imobilizărilor corporale, care cresc valoarea sau durata de viață a acestora, sau care măresc semnificativ capacitatea de generare a unor beneficii economice de către acestea, sunt capitalizate.

Piese de schimb importante și echipamentele de securitate sunt înregistrate ca imobilizări corporale atunci când se preconizează că se vor utiliza pe parcursul unei perioade mai mari de un an. Alte piese de schimb și echipamente de service sunt contabilizate ca stocuri și recunoscute în profit sau pierdere atunci când sunt consumate.

**SEFERCO DEVELOPMENT SA**

**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE**

**PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019**

---

- (2) Amortizare  
Amortizarea se calculează la valoarea de intrare, folosindu-se metoda liniară de-a lungul duratei utile de viață estimată a activelor, după cum urmează:

<u>Activ</u>	<u>Ani</u>
Construcții	20 - 50
Instalații tehnice și mașini	3 - 20
Alte instalații, utilaje și mobilier	3 - 30

Amortizarea se calculează începând cu luna următoare punerii în funcțiune și până la recuperarea integrală a valorii lor de intrare.

Terenurile nu se amortizează deoarece se consideră că au o durată de viață indefinită.

- (3) Vânzarea/casarea imobilizărilor corporale

Imobilizările corporale care sunt casate sau vândute sunt eliminate din bilanț împreună cu amortizarea cumulată corespunzătoare. Orice profit sau pierdere rezultat(ă) ca diferență dintre veniturile generate de scoaterea din evidență și valoarea sa neamortizată, inclusiv cheltuielile ocazionale de asemenea operațiune, este inclus(ă) în contul de profit și pierdere, în „Alte venituri din exploatare” sau „Alte cheltuieli din exploatare”, după caz. Societatea nu a înregistrat asemenea operațiuni în anul 2019.

Când Societatea recunoaște în valoarea contabilă a unei imobilizări corporale costul unei înlocuiri parțiale (înlocuirea unei componente), valoarea contabilă a părții înlocuite, cu amortizarea aferentă, este scoasă din evidență.

Active vândute și închiriate în regim de leasing

Tranzacția de vânzare și de închiriere a aceluiași activ printr-un contract de leasing financiar este tratată ca o tranzacție de finanțare și activul este menținut în patrimoniu.

- (4) Investiții imobiliare

Investițiile imobiliare sunt reprezentate de terenuri și clădiri deținute pentru a obține venituri din chirii sau pentru creșterea valorii capitalului.

Investițiile imobiliare sunt supuse regulilor de evaluare aplicabile imobilizărilor corporale, după cum au fost descrise mai sus. Durata de viață a clădirilor incluse în investiții imobiliare este de 20 – 50 ani.

**SEFERCO DEVELOPMENT SA**

**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE**

**PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019**

---

Transferurile în sau din categoria investițiilor imobiliare sunt făcute când există o modificare a utilizării, evidențiată de:

- a) începerea/ încheierea utilizării de către Societate (transfer între categoria investițiilor imobiliare și cea a imobilizărilor corporale);
- b) începerea procesului de amenajare în perspectiva vânzării (transfer din investiții imobiliare în stocuri); sau
- c) începerea unui leasing operațional (transfer din stocuri în investiții imobiliare).

**D Deprecierea imobilizărilor corporale**

La încheierea exercițiului financiar, valoarea elementelor de imobilizări corporale este pusă de acord cu rezultatele inventarierii. În acest scop, valoarea contabilă netă se compară cu valoarea stabilită pe baza inventarierii, denumită valoare de inventar. Diferențele constatate în minus între valoarea de inventar și valoarea contabilă netă a elementelor de imobilizări se înregistrează în contabilitate pe seama unei amortizări suplimentare, în cazul activelor amortizabile pentru care deprecierea este ireversibilă sau se efectuează o ajustare pentru depreciere sau pierdere de valoare, atunci când deprecierea este reversibilă. Valoarea de inventar este stabilită în funcție de utilitatea bunului, starea acestuia și prețul pieței.

**E Creanțe comerciale**

Creanțele comerciale sunt înregistrate la valoarea facturată mai puțin provizionul pentru deprecierea acestor creanțe. Provizionul pentru deprecierea creanțelor comerciale este constituit în cazul în care există evidențe obiective asupra faptului că Societatea nu va fi în măsură să colecteze toate sumele la termenele inițiale.

**F Investiții financiare pe termen scurt**

Acestea includ depozitele pe termen scurt la bănci, și alte investiții pe termen scurt (obligațiuni, acțiuni și alte valori mobiliare achiziționate în vederea realizării unui profit într-un termen scurt).

Valorile mobiliare pe termen scurt admise la tranzacționare pe o piață reglementată se evaluează la data bilanțului la valoarea de cotație din ultima zi de tranzacționare, iar cele netranzacționate la costul istoric mai puțin eventualele ajustări pentru pierdere de valoare.

**G Numerar și echivalente de numerar**

Numerarul și echivalentele de numerar sunt evidențiate în bilanț la cost.

Depozitele bancare pe termen de cel mult 3 luni sunt incluse în investiții pe termen scurt.

## SEFERCO DEVELOPMENT SA

### NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

#### PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

---

#### **H Capital social**

Acțiunile comune sunt clasificate în capitalurile proprii.

Cheltuielile legate de emiterea instrumentelor de capitaluri proprii sunt reflectate direct în capitalurile proprii în linia Pierderi legate de instrumentele de capitaluri proprii.

La răscumpărarea acțiunilor/părților sociale ale Societății suma plătită va diminua capitalurile proprii. Atunci când aceste acțiuni/părți sociale sunt ulterior re-emise, suma primită (net de costurile tranzacției) este recunoscută în capitaluri proprii.

Diferențele de curs valutar dintre momentul subscrierii acțiunilor și momentul vărsării contravalorii acestora nu reprezintă câștiguri sau pierderi legate de emiterea, răscumpărarea, vânzarea, cedarea cu titlu gratuit sau anularea instrumentelor de capitaluri proprii ale entității, acestea fiind recunoscute la venituri sau cheltuieli financiare, după caz.

#### **I Dividende**

Dividendele aferente acțiunilor ordinare sunt recunoscute în capitalurile proprii în perioada în care sunt declarate.

#### **J Împrumuturi**

Împrumuturile pe termen scurt și lung sunt înregistrate inițial la suma primită. Diferențele dintre sumele primite și valoarea de răscumpărare sunt recunoscute în contul de profit și pierderi pe durata contractului de împrumut.

Onorariile și comisioanele bancare aferente obținerii împrumuturilor pe termen lung se recunosc pe seama cheltuielilor înregistrate în avans. Cheltuielile în avans urmează să se recunoască la cheltuieli curente eșalonat, pe perioada de rambursare a împrumuturilor respective.

Dacă Societatea are un drept necondiționat de a-și amâna decontarea împrumuturilor pentru cel puțin douăsprezece luni după finalul perioadei de raportare, atunci datoriile în cauză vor fi clasificate ca datorii pe termen lung. Celelalte împrumuturi vor fi prezentate ca datorii pe termen scurt.

Porțiunea pe termen scurt a împrumuturilor pe termen lung este clasificată în „Datorii: Sumele care trebuie plătite într-o perioadă de până la un an” și inclusă împreună cu dobânda acumulată la data bilanțului contabil în „Sume datorate instituțiilor de credit” din cadrul datoriilor curente.

Societatea a contractat un credit de la Eurobank Private Bank Luxembourg care la 31 decembrie 2019 are un sold de 63.024.399 lei, echivalentul a 13.186.952 euro, și o dobândă de plată de 259.100 lei, echivalentul a 54.213 euro.

## SEFERCO DEVELOPMENT SA

### NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

#### PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

Dobânda aferentă acestui credit este de 1,65% marja p.a. Conform clauzelor contractuale dobânda se plătește trimestrial.

#### **K Datorii comerciale**

Datoriile comerciale sunt înregistrate la valoarea sumelor care urmează a fi plătite pentru bunurile sau serviciile primite.

#### **L Provizioane**

Provizioanele pentru dezafectare, restructurare, litigii, precum și alte provizioane pentru riscuri și cheltuieli sunt recunoscute în momentul în care Societatea are o obligație legală sau implicită generată de un eveniment anterior, când pentru stingerea obligației este probabil să fie necesară o ieșire de resurse și când poate fi făcută o estimare credibilă în ceea ce privește valoarea obligației. Provizioanele de restructurare cuprind costurile directe generate de restructurare, și anume cele care sunt generate în mod necesar de procesul de restructurare și nu sunt legate de desfășurarea continuă a activității entității.

Nu se recunosc provizioane pentru pierderi operaționale viitoare.

#### **M Beneficiile angajaților**

##### *Pensii și alte beneficii după pensionare*

În cursul normal al activității, Societatea face plăți fondurilor de sănătate, pensii și șomaj de stat în contul angajaților săi la ratele statutare. Toți angajații Societății sunt membri ai planului de pensii al statului român. Aceste costuri sunt recunoscute în contul de profit și pierdere odată cu recunoașterea salariilor.

Societatea nu operează nici un alt plan de pensii sau de beneficii după pensionare și, deci, nu are nici un alt fel de alte obligații referitoare la pensii.

#### **N Impozitare**

##### *Impozit pe profit curent*

Societatea înregistrează impozitul pe profit curent pe baza profitului impozabil din raportările fiscale, conform legislației fiscale relevante.

#### **O Recunoașterea veniturilor**

Veniturile se referă la chirii și refacturări de cheltuieli cu utilitățile și întreținerea clădirilor.

Veniturile din chirii sunt recunoscute pe baza principiilor contabilității de angajament în conformitate cu substanța economică a contractelor aferente.

**SEFERCO DEVELOPMENT SA**

**NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE**

**PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019**

Veniturile din vânzările de bunuri sunt recunoscute în momentul în care Societatea a transferat cumpărătorului principalele riscuri și beneficii asociate deținerii bunurilor.

Veniturile din dobânzi sunt recunoscute periodic, în mod proporțional, pe măsura generării venitului respectiv, pe baza contabilității de angajamente.

Reducerile comerciale acordate ulterior facturării se înregistrează în contul de profit și pierdere ca parte a veniturilor din exploatare, în poziția „reduceri comerciale acordate”.

În aceste situații financiare, veniturile și cheltuielile sunt prezentate la valoarea brută. În bilanțul contabil, datoriile și creanțele de la aceiași parteneri sunt prezentate la valoarea netă în momentul în care există un drept de compensare.

**P Cifra de afaceri**

Cifra de afaceri reprezintă sumele facturate și de facturat, nete de TVA și rabaturi comerciale, pentru bunuri livrate sau servicii prestate terților.

**Q Cheltuieli de exploatare**

Cheltuielile de exploatare sunt recunoscute în perioada la care se referă.

**R Cheltuieli financiare**

Cheltuielile financiare sunt recunoscute în perioada la care se referă.

**6 CAPITALUL SOCIAL**

Valoarea capitalului social subscris la 31 decembrie 2019 și la 31 decembrie 2018 este de 90.000 lei reprezentând 90.000 de acțiuni. Toate acțiunile au același drept de vot și au o valoare nominală de 1 leu/acțiune.

Structura acționariatului la 31 decembrie 2019 este prezentată astfel:

	<b>Număr de acțiuni (mii)</b>	<b>Suma (lei)</b>	<b>Procentaj (%)</b>
Eurobank Ergasias SA	89.999	89.999	99,9989
Eurobank Property Services	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>0,0011</u>
Total	<u>90.000</u>	<u>90.000</u>	<u>100</u>

## SEFERCO DEVELOPMENT SA

## NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

## PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

## 7 INFORMAȚII PRIVIND SALARIAȚII ȘI MEMBRII ORGANELOR DE ADMINISTRAȚIE, CONDUCERE ȘI SUPRAVEGHERE ȘI A ALTOR PERSOANE-CHEIE

## a) Indemnizațiile acordate membrilor de administrație, conducere și supraveghere

Organismul de conducere al Societății este Consiliul de Administrație, acesta fiind format din membri numiți de Adunarea Generală a Acționarilor (AGA). La 31 decembrie 2019 componența Consiliului de Administrație este următoarea:

- Pavlou Konstantinos,
- Psychogyios Spyridon și
- Zois Efthymios.

## b) Salariați

Numărul mediu de angajați în timpul anului a fost după cum urmează:

	<u>2018</u>	<u>2019</u>
Personal administrativ	1	1
	<b>Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2018</u> (lei)</b>	<b>Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2019</u> (lei)</b>
Cheltuiala cu salariile angajaților	<u>178.085</u>	<u>184.304</u>
Cheltuieli cu asigurările sociale	<u>4.238</u>	<u>4.387</u>
	<b>Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2018</u> (lei)</b>	<b>Exercițiul financiar încheiat la <u>31 decembrie 2019</u> (lei)</b>
Salarii de plată la sfârșitul perioadei	<u>-</u>	<u>14.161</u>

## SEFERCO DEVELOPMENT SA

### NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

#### PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

---

## 8 ALTE INFORMAȚII

### a) Datorii probabile și angajamente acordate

Societatea are angajamente de natura celor prezentate în cadrul tranzacțiilor cu părți legate.

### b) Tranzacții cu părțile legate

Părțile se consideră a fi afiliate dacă una dintre acestea are capacitatea de a o controla pe cealaltă sau de a exercita o influență semnificativă asupra celeilalte părți în luarea deciziilor financiare sau operaționale. La evaluarea fiecărei tranzacții posibile cu părțile afiliate s-a acordat atenție substanței tranzacției mai degrabă decât formei juridice.

Natura relațiilor cu acele părți aflate în relații speciale cu care Societatea a derulat tranzacții semnificative la 31 decembrie 2019 este prezentată mai jos. Tranzacțiile cu entitățile aflate în relații speciale s-au derulat în cadrul desfășurării normale a activității.

Până la data de 17.05.2019, Societatea a făcut parte din grupul Fairfax Financial Holdings Limited. În data de 17.05.2019, acționarul majoritar al Grivalia Properties REIC s-a schimbat de la grupul Fairfax Financial Holdings Limited la grupul Eurobank Ergasias SA.

Până la data de 17.05.2019 societatea deținea următoarele părți afiliate:

- Eliade Tower SA

După data de 17.05.2019 societatea deținea următoarele părți afiliate:

- Eurobank Ergasias S.A.
- Eurobank Private Bank Luxembourg S.A.
- Eurolife ERB Asigurari Generale S.A.
- Eurobank Property Services SA (Cerved Property Services SA)
- Eliade Tower SA
- ERB IT Shared Services S.A.
- Eurolife ERB Asigurari Generale S.A.
- Eurolife ERB Asigurari De Viata S.A.
- Grivalia Properties REIC



## SEFERCO DEVELOPMENT SA

## NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019**Vânzări de bunuri și servicii**

	<u>31.12.2018</u> (lei)	<u>17.05.2019</u> (lei)	<u>31.12.2019</u> (lei)
Vânzări de servicii			
- entitățile asociate/afiliate – chirii	-	-	3.861.215
Venituri din dobânzi	-	-	-
<b>Total</b>	-	-	<u>3.861.215</u>

**Cumpărări de servicii**

	<u>31.12.2018</u> (lei)	<u>17.05.2019</u> (lei)	<u>31.12.2019</u> (lei)
Cumpărări de servicii			
entitățile asociate/afiliate	1.089.053	468.193	730.008
Cheltuieli privind dobânzile	-	-	779.780
Cheltuieli privind comisioanele	-	-	618.048
<b>Total</b>	<u>1.089.053</u>	<u>468.193</u>	<u>2.127.836</u>

**Solduri rezultate din vânzarea/cumpărarea de bunuri/servicii**

	<u>31.12.2018</u> (lei)	<u>17.05.2019</u> (lei)	<u>31.12.2019</u> (lei)
Creanțe			
- entitățile asociate/afiliate	-	-	92.688
Dobânzi de încasat	-	-	-
<b>Total</b>	-	-	<u>92.688</u>
Datorii			
- entitățile asociate/afiliate	-	-	63.522.636
<b>Total</b>	-	-	<u>63.522.636</u>

Notele explicative de la 1 la 10 fac parte integrantă din situațiile financiare.  
19 din 22

## SEFERCO DEVELOPMENT SA

### NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

#### PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

---

## 9 DATORII CONTINGENTE ȘI ALTE ANGAJAMENTE

### (a) Acțiuni în instanță

Societatea nu este obiectul acțiunilor în instanță.

### (b) Impozitarea

Sistemul de impozitare din România a suferit multiple modificări în ultimii ani și este într-un proces continuu de actualizare și modernizare. Ca urmare, încă există interpretări diferite ale legislației fiscale. În anumite situații, autoritățile fiscale pot trata în mod diferit anumite aspecte, procedând la calcularea unor impozite și taxe suplimentare și a dobânzilor și penalităților de întârziere aferente (unde nivelul penalităților este de 0,01%, iar nivelul dobânzii este de 0,02% pentru fiecare zi de întârziere). În România, exercițiul fiscal rămâne deschis pentru verificare fiscală timp de 5 ani. Conducerea Societății consideră că obligațiile fiscale incluse în aceste situații financiare sunt adecvate.

### (c) Prețul de transfer

Legislația fiscală din România include principiul „valorii de piață”, conform căruia tranzacțiile între părțile afiliate trebuie să se desfășoare la valoarea de piață. Contribuabilii care desfășoară tranzacții cu părți afiliate trebuie să întocmească și să pună la dispoziția autorităților fiscale din România, la solicitare, dosarul prețurilor de transfer. Neprezentarea dosarului prețurilor de transfer sau prezentarea unui dosar incomplet poate duce la aplicarea de penalități pentru neconformitate; în plus față de conținutul dosarului prețurilor de transfer, autoritățile fiscale pot interpreta tranzacțiile și circumstanțele diferite de interpretarea conducerii și, ca urmare, pot impune obligații fiscale suplimentare rezultate din ajustarea prețurilor de transfer. Conducerea Societății consideră că nu va suferi pierderi în cazul unui control fiscal pentru verificarea prețurilor de transfer. Cu toate acestea, impactul interpretărilor diferite ale autorităților fiscale nu poate fi estimat în mod credibil. Acesta poate fi semnificativ pentru poziția financiară și/ sau pentru operațiunile Societății.

## 10 EVENIMENTE ULTERIOARE DATEI BILANȚULUI

În data de 11 martie 2020, Organizația Mondială a Sănătății a declarat epidemia de coronavirus ca fiind pandemie, iar Președintele României a decretat stare de urgență în data de 16 martie 2020. Pentru a răspunde amenințării potențial grave reprezentate de COVID-19 la adresa sănătății publice, autoritățile guvernamentale române au luat măsuri pentru a ține sub control epidemia, inclusiv introducerea de restricții privind circulația transfrontalieră a persoanelor, restricții privind intrarea vizitatorilor străini și „blocarea” anumitor industrii, până la noi evoluții ale situației. În mod specific, a fost suspendat

## SEFERCO DEVELOPMENT SA

### NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

#### PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

---

transportul de persoane pe cale aeriană și rutieră din și către țări afectate de criza COVID 19, și au fost închise școlile, universitățile, restaurantele, cinematografele, teatrele, muzeele și bazele sportive, magazinele cu excepția magazinelor alimentare, a băcăniilor și a farmaciilor. În plus, marii producători din industria auto au decis să închidă operațiunile atât în România, cât și în alte țări europene. Unele companii din România au cerut, de asemenea, angajaților să rămână acasă și au redus sau au suspendat temporar activitatea. Începând cu data de 15 mai 2020, după ieșirea din starea de urgență, a fost instituită starea de alertă care a implicat o anumită relaxare a măsurilor luate anterior pentru a ține sub control pandemia, incluzând reluarea transporturilor de persoane și permiterea desfășurării unor activități comerciale anterior restricționate, în anumite condiții.

Impactul economic la nivel mai larg al pandemiei COVID 19 include:

- Perturbarea operațiunilor comerciale și a activității economice din România, cu un efect în cascadă asupra lanțurilor de aprovizionare;
- Perturbări semnificative a activității în anumite sectoare datorate prelungirii termenului de sistare a activității.
- Scăderea semnificativă a cererii de bunuri și servicii neesențiale;
- Creșterea incertitudinii economice, reflectată în volatilitatea crescută a prețurilor activelor și a ratelor de schimb valutar.

Începând cu data de 21 martie 2020, au intrat în vigoare o serie de ordonanțe de urgență emise de Guvernul României cu privire la anumite măsuri economice și fiscal-bugetare pentru a contracara efectele negative ale epidemiei de COVID-19 asupra companiilor. Aceste măsuri, sub rezerva îndeplinirii anumitor condiții, se referă la:

- posibilitatea companiilor de a solicita suspendarea plăților ratelor de principal, dobânzi și comisioane aferente contractelor de credit pentru o perioadă cuprinsă între 1 – 9 luni;
- subvenționarea de la Bugetul de Stat a indemnizației tehnice de somaj în limita a 75% din salariul mediu brut pe economie pentru domeniile de activitate afectate de restricții până la ridicarea acestora dar nu mai târziu de 31 decembrie 2020 ;
- precum și alte măsuri pentru entitățile mici și mijlocii, cum ar fi:
  - suspendarea/ neînceperea procedurilor de executare silită prin poprirea creanțelor;
  - posibilitatea pentru societăți de a calcula plăți anticipate trimestriale aferente impozitului pe profit la nivelul profitului realizat în 2020;
  - exonerarea de la plata dobânzilor și penalităților de întârziere aferente obligațiilor fiscale ce devin scadente după 21 martie 2020 și neachitate în termen de 30 de zile de la încetarea stării de urgență și prorogarea termenelor de plată pentru impozitele și taxele locale de la 31 martie 2020 până la 30 iunie 2020;
  - creșterea nivelului garanțiilor de stat aferente liniilor de credit pentru investiții și pentru finanțarea capitalului de lucru precum și subvenționarea dobânzilor datorate pentru astfel de credite și a comisionului de administrare datorat Fondului Național de Garantare a Creditelor pentru Întreprinderile Mici și Mijlocii (FNGCMM).

Societatea își desfășoară activitatea în sectorul imobiliar care nu a fost afectat în mod semnificativ de COVID-19.

## SEFERCO DEVELOPMENT SA

### NOTE EXPLICATIVE LA SITUAȚIILE FINANCIARE ANUALE

#### PENTRU EXERCITIUL FINANCIAR ÎNCHEIAT LA 31 DECEMBRIE 2019

În prima jumătate a exercițiului financiar 2020, Compania a înregistrat volume stabile de venituri, în conformitate cu cele înregistrate în aceeași perioadă a exercițiului financiar 2019, iar operațiunile sale au fost neîntrerupte.

Pentru a proteja activitățile de exploatare neîntreruptă, conducerea companiei a analizat implicațiile potențiale ale Covid-19, analizând următoarele riscuri:

- **riscul de lichiditate:** Societatea are capacitatea să-și achite datoriile pe termen scurt. Cele mai recente analize privind fluxurile de numerar disponibile indică faptul că activele curente sunt mai mari decât pasivele curente, luând în considerare orice impact potențial COVID-19.  
În plus, finanțarea este asigurată de Eurobank Group și poate fi extensă, în eventualitatea unei necesități suplimentare de finanțare, grupul având această capacitate.
- **riscul de credit:** nu există niciun risc material de neîncasare a creanțelor. Societatea menține o relație foarte bună cu chiriașii și nu au fost raportate până acum probleme de colectare, inclusiv în contextul COVID-19.
- **riscul operațional:** având în vedere că activitatea comercială a Societății este de natură simplă, aceasta a reușit cu ușurință să se adapteze la noul context, prin menținerea unei comunicări eficiente cu chiriașii și furnizorii acesteia. Nu au fost întâmpinate dificultăți și probleme de natura operațională în cursul anului 2020.

Pe baza informațiilor disponibile în prezent publicului, a indicatorilor cheie de performanță actuali ai Societății și având în vedere acțiunile inițiate de către conducere, nu anticipăm un impact negativ direct imediat și semnificativ al epidemiei Covid - 19 asupra Societății, asupra operațiunilor, poziției financiare și rezultatelor operaționale ale acesteia. Cu toate acestea, nu putem exclude posibilitatea ca perioadele de carantină prelungită, o intensificare a severității acestor măsuri sau un impact negativ secundar al acestor măsuri asupra mediului economic în care operăm să aibă un efect negativ asupra Societății și asupra poziției financiare și a rezultatelor operaționale ale acesteia, pe termen mediu și pe termen mai lung. Continuăm să monitorizăm îndeaproape situațiile și vom răspunde pentru a atenua impactul unor astfel de evenimente și circumstanțe pe măsură ce apar.

Autorizate și semnate în numele Consiliului de Administrație la data de 31.08.2020 de către:

ADMINISTRATOR

**PAVLOU KONSTANTINOS**

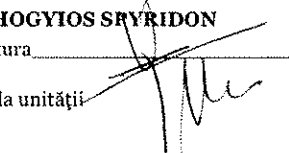
Semnătura \_\_\_\_\_



**PSYCHOGYIOS SYRIDON**

Semnătura \_\_\_\_\_

Ștampila unității \_\_\_\_\_



ÎNTOCMIT.

**KRESTON ROMANIA SRL**

Calitatea: Contract nr.140/05.10.2007

Semnătura \_\_\_\_\_

Nr. de înregistrare în organismul profesional

Autorizație CECCAR nr. 14116

